

# EXPOSÉ

Ab ins Familienglück ! Traumhaftes  
Ein-/Zweifamilienhaus in Bachhagel !



## ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus

Adresse: 89429 Bachhagel

Baujahr: 1975

Zimmerzahl: 7

Wohnfläche (ca.): 180 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 750 m<sup>2</sup>

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Öl

**VERKAUFT**

**Immobilien mit Niveau**

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau ° Tel.: 09077-6231  
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

- > Zweifamilienhaus
- > Bachhagel
- > 7 Zimmer

- > 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-542



## Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	89429 Bachhagel
Baujahr	1975
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	180 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	750 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	186,74 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1975
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
als Ferienimmobilie geeignet	ja
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

## Objektbeschreibung:

Im Erdgeschoss erwartet Sie nach Zutritt ein zentrales Treppenhaus. Von dort aus erreichen Sie die abschließbare Wohneinheit im EG, und finden auch hier einen Flur mit kleinem Ankleidebereich sowie den Abgang zum Keller. Daneben findet sich eine Küche, welche bereits mit einer attraktiven Einbauküche ausgestattet ist, sowie einem großzügigen Essbereich für die ganze Familie. Ebenso findet sich eine praktische Speise- u. Vorratskammer. Des Weiteren findet sich das große Wohnzimmer, welches mit einer großen Fensterfront ausgestattet ist und dadurch sehr hell und freundlich wirkt. Von dort aus genießen Sie auch den direkten Zugang zur überdachten Sonnenterrasse und dem herrlich eingewachsenen Garten, hier werden Sie in den warmen Monaten unzählige Stunden verbringen und die Vorzüge des eigenen Grundstücks ganz schnell zu schätzen wissen. Weiterhin findet sich ein großes Elternschlafzimmer, welches Ihnen nicht nur Platz für ein großes Boxspring Bett bietet, sondern auch noch genügend Raum für einen

großen Kleiderschrank übrig hat, und ebenfalls Zugang zur Terrasse bietet. Zusätzlich findet sich noch ein helles Kinderzimmer sowie ein übriges weiteres Zimmer welches ebenfalls als Kinder- oder Gästezimmer verwendet werden könnte oder auch Raum für ihr neues Home-Office ist. Auch ein Tageslichtbadezimmer ist vorhanden, dieses ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Das WC findet sich separat. Teilweise ist das EG auch mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Im Obergeschoss findet sich nach Zutritt der zweiten Wohneinheit ebenfalls ein zentraler Flur. Ebenso findet sich eine Küche mit großzügigem Essbereich, ein Elternschlafzimmer sowie ein großes Wohnzimmer mit wahnsinnig tollem Blick über fast das ganze Bachtal. Des Weiteren findet sich ein Tageslichtbadezimmer mit XXL-Dusche und WC.

## Ausstattung:

Selbstverständlich ist das Haus auch voll unterkellert! Neben einem Heiz- und Tankraum findet sich ein noch ein weiterer praktischer Lagerraum. Als kleines Highlight ist hier auch ein heizbarer Party- bzw. Hobbyraum untergebracht. Ob Sie hier ihre große Modellbahnanlage aufbauen oder ihn vielleicht als kleines Gym nutzen bleibt Ihnen überlassen, viele Ideen wären hier umsetzbar! Der größere Heizraum dient gleichzeitig als Hobbywerkstatt, zusätzlich findet sich noch ein kleiner Vorratsraum sowie die praktische Waschküche von der aus Sie auch total durchdacht in den Garten gehen können.

Abgerundet wird dieses tolle Angebot durch eine Garage mit Übermaß, welche durch die Breite und extreme Länge sogar ausreichend Platz für 2 PKW hintereinander bietet oder alternativ genügend Stauraum für den Anhänger, die E-Bikes und Fahrräder sowie sonstige fahrbare Untersätze.

Das Grundstück bietet im Ganzen satte 750m<sup>2</sup> Fläche, die Wohnfläche im EG beziffert sich auf ca. 120m<sup>2</sup>, die nachträglich ausgebaute Wohnung im Obergeschoss bietet rund 60m<sup>2</sup> Wohnfläche. Erbaut wurde das Haus ursprünglich im Jahr 1975. Der Garten ist wunderschön eingewachsen, das komplette Grundstück wahnsinnig gepflegt. Die Ölzentralheizung wurde im Jahr 2002 erneuert, ebenso alle Rohre im Keller isoliert. Das Dach ist bereits Sparen gedämmt. 2005 wurden im gesamten Haus die Fenster erneuert, ebenso die Einbauküche im EG, auch das Garagendach wurde saniert. 2007 folgten die Innentüren und einige Bodenbeläge. Die Dachfenster, welche mit einem Rollo ausgestattet sind wurden im Jahr 2017 getauscht, 2021 folgte dann eine neue Haustür sowie ein elektrisches und modernes Garagentor. Die Elektrik ist bereits 3-adrig, beide Wohneinheiten sind bei Bedarf getrennt voneinander ablesbar.

## Lagebeschreibung:

Bachhagel bietet nicht nur einen Kindergarten sowie eine Grund- und Hauptschule, sondern auch alles Wichtige vor Ort, vom Supermarkt bis hin zum Hausarzt. Es gibt nicht nur zahlreiche Vereine und

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Bachhagel
- > 7 Zimmer

- > 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-542



Freizeitmöglichkeiten, auch viele große Arbeitgeber der Region (Bosch Dillingen, Ziegler Giengen, Voith-Hartmann Heidenheim...) sind nach kurzer Fahrzeit mit dem Auto erreicht. Die Auffahrt zur A7 Anschlussstelle HDH ist nur 10 km entfernt. Auch Ulm ist einer halben Stunde mit dem Auto gut zu erreichen und bietet Ihnen die Möglichkeit als Pendler schnell hin und her zu kommen.

## Sonstiges:

Informationen zum Erwerb:

Uns ist es wichtig, Ihnen baldmöglichst alle Informationen zur Verfügung zu stellen.

Haben Sie noch den einen oder anderen offenen Punkt, den Sie klären möchten?

Rufen Sie uns einfach an!

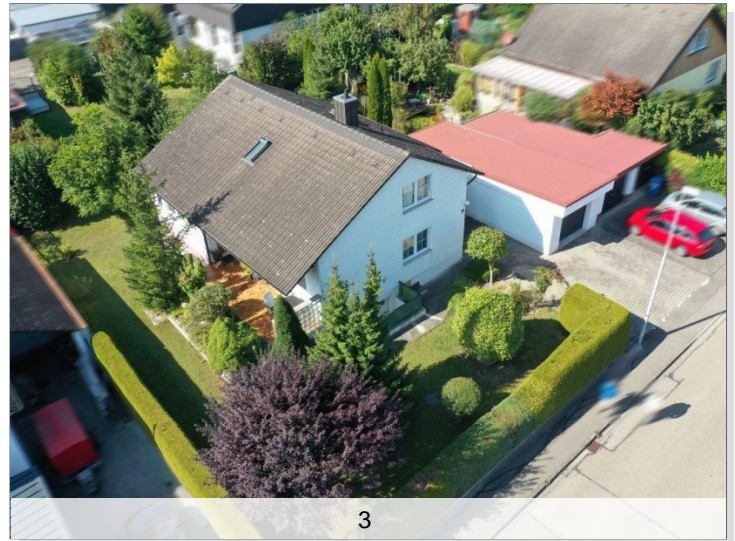
Unser Team steht Ihnen unter der Tel. 0172-8115143 gerne zur Verfügung. Das gilt selbstverständlich auch für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit können wir nicht übernehmen. Der Energieausweis ist bereits in Arbeit und liegt bei Besichtigung vor.

Mit freundlichen Grüßen  
Immobilien mit Niveau

## Objektbilder:



## Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau

Tel.: 09077-6231

immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Bachhagel
- > 7 Zimmer

- > 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-542



# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Bachhagel
- > 7 Zimmer

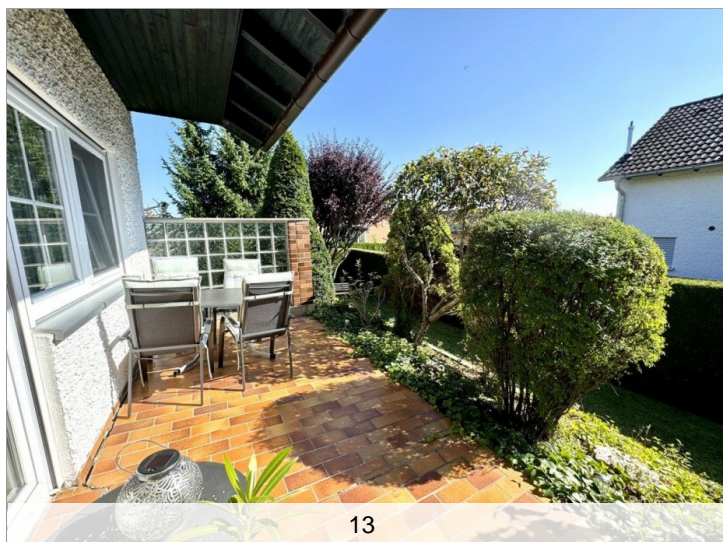
- > 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-542



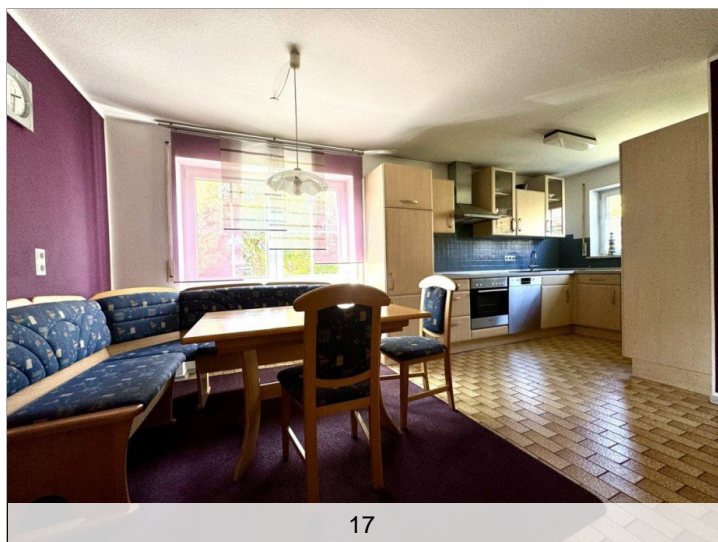
12



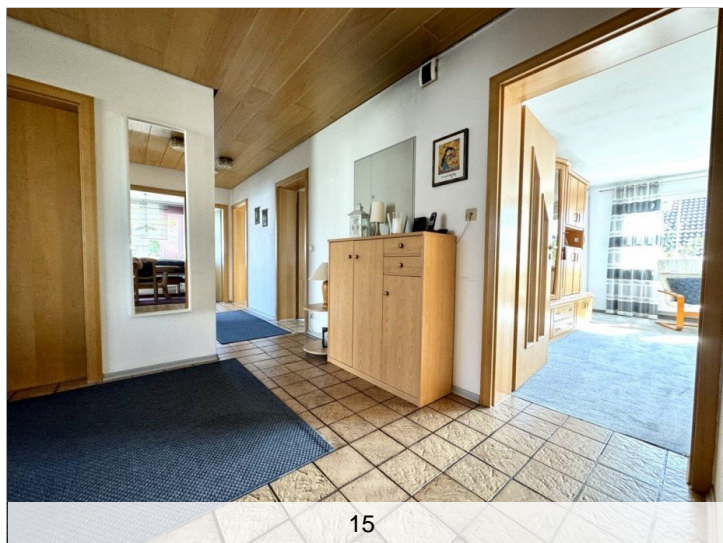
16



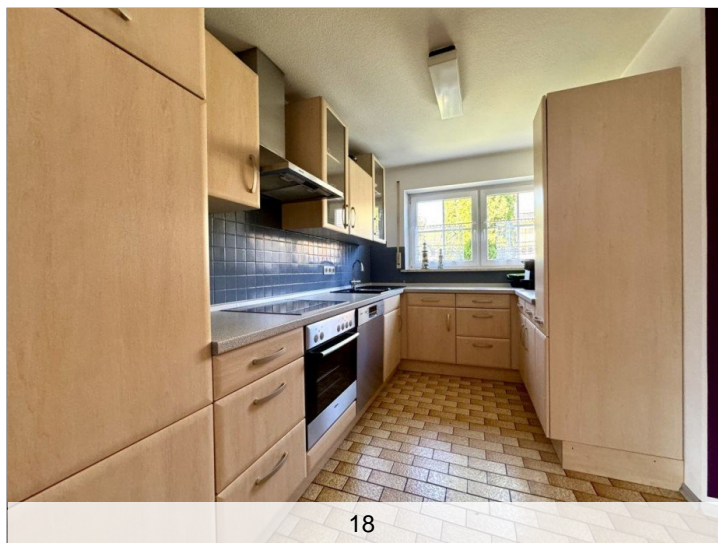
13



17



15

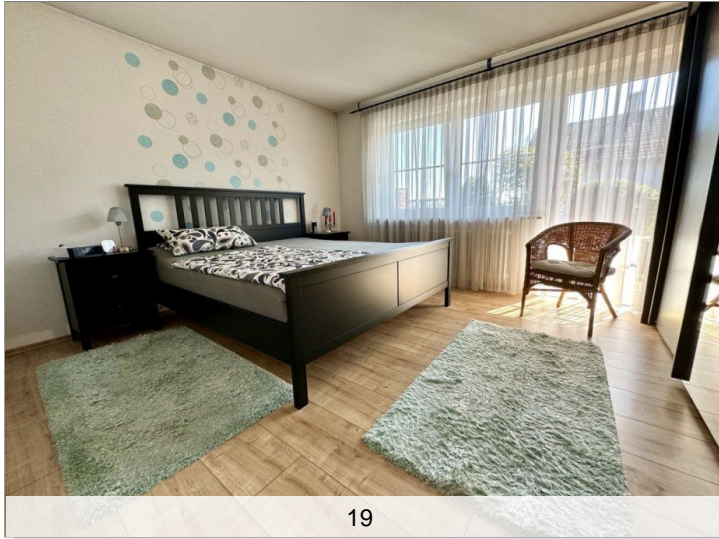


18

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Bachhagel
- > 7 Zimmer

- > 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-542



19



24



20



25

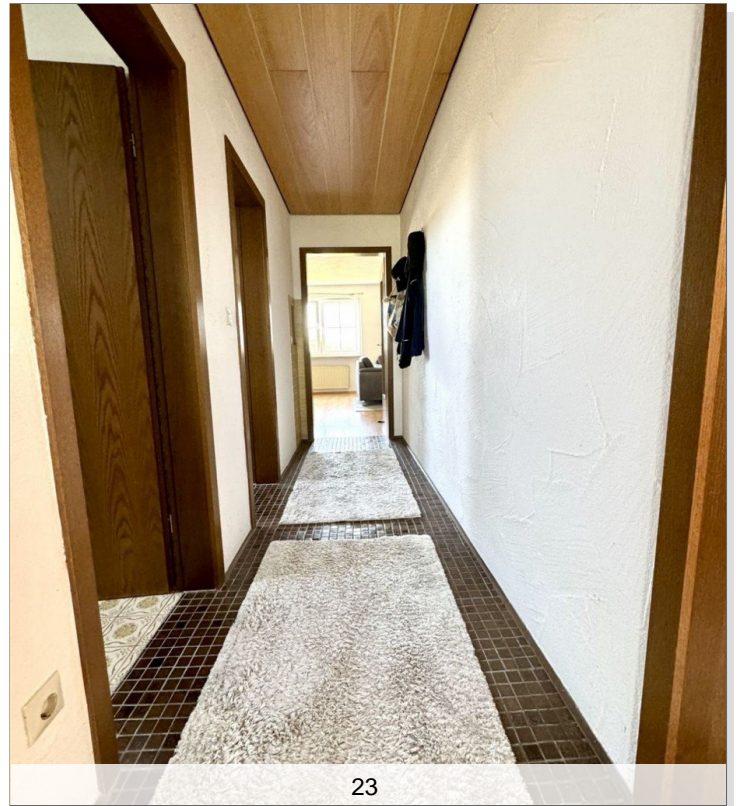


21

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Bachhagel
- > 7 Zimmer

- > 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-542





# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Bachhagel
- > 7 Zimmer

- > 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-542



## AGB:

### AGBs:

Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben des Grundeigentümers und bzw. oder des Vermieters oder Vormieters richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zuganges noch verfügbar ist. Der Inhalt ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt; es dürfen daher weder das Angebot noch Einzelheiten daraus Dritten ohne unsere Einwilligung weitergegeben werden, andernfalls haftet der Empfänger bei Abschluss für unsere fällige Provision (Courtage). Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von unserem Angebot Gebrauch machen, unabhängig davon, ob Sie sich mit uns oder z.B. dem Eigentümer (Vermieter oder Vormieter) direkt in Verbindung setzen. Die Höhe einer Ihrerseits zu zahlenden Provision richtet sich nach Vereinbarung. Die jeweils angegebene Provision zahlen Sie nur, wenn ein Vertrag über das Objekt zustande kommt. Sie sind einverstanden, dass wir auch für Ihren Vertragspartner tätig sind. Haben wir nach Aufgabe eines Objektes nicht binnen 2 Wochen von dem Empfänger eine Mitteilung, dass und von wem er das gleiche Objekt evtl. bereits aufgegeben erhalten hat, ist er mit einer entsprechenden späteren Behauptung ausgeschlossen; wir sind verpflichtet, den Empfänger bei Beginn der Frist auf diese Bedeutung besonders hinzuweisen.

Immobilien mit Niveau haftet nicht für den Inhalt externer Internetseiten, die über Links von dieser Website erreicht werden können oder die ihrerseits auf diese Website verweisen. Die Wiederrufsfrist beträgt 2 Wochen. Diese kann aber mit einem schriftlichen Verzicht aufgehoben werden.